

**A U D E R G H E M / O U D E R G E M**  
**Commission de concertation / Overlegcommissie**

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/08/2012**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 23/08/2012**

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mme. O. MAROUTAEFF, membre AATL-DU  
Mr. H.CONVENT, membre pour l'IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre S.D.R.B.  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mme R. SNAPS, Ingénieure  
Mme C. KUHN, Architecte

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :**

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD.

**1er OBJET**

Dossier 15439 – Demande de la S.A. FERME DU MOULIN pour démolir partiellement, reconstruire et agrandir une maison unifamiliale trois façades, rue des Ecoliers 36

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : démolir partiellement, reconstruire et agrandir une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 4 juin 2012 au 18 juin 2012. Quatre réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les craintes quant à la stabilité des éléments maintenus de la maison et des constructions voisines,
- le caractère incomplet des plans en matière de plantations et du mur de clôture,
- l'enclavement du jardin voisin dû à la nouvelle implantation de l'abri de jardin,

- le gabarit général des extensions qui est excessif,
- la rupture de la symétrie des deux maisons jumelées,
- la demande de maintien du jardinet de rocailles artificielles et de la clôture à l'avant du bien,
- la création de trop nombreuses vues intrusives vers les propriétés voisines depuis l'extension latérale,
- la modification de la typologie de l'habitation moyenne existante.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant et mitoyenneté) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- Dérogation à l'article 24 (abri de jardin) et 37 (Epaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses

- Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) — uniquement pour avis.

AUDITION : Néant – Report d'avis

En date du vendredi 29 juin 2012, la commission de concertation a décidé de reporter son avis en l'attente de la fourniture d'une perspective représentant l'intégration du bien dans le bâti environnant et des éléments complémentaires relatifs aux plantations, ainsi que pour effectuer une visite sur place.

En date du 1er août, le demandeur a introduit un jeu de plans contenant des informations complémentaires relatives aux plantations. Aucune représentation de l'intégration du bien dans le bâti environnant (perspective) n'a été déposée.

Les membres de la commission de concertation ayant pris connaissance des éléments complémentaires relatifs aux plantations fournis, constatent que ceux-ci sont insuffisamment précis quant à la localisation des arbres à abattre par rapport à la construction existante et aux limites de propriétés. Aucune photo de ces arbres n'est jointe. Le plan d'aménagement des abords ne permet pas de se représenter l'aménagement projeté (implantation des espèces, niveaux,...)

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir partiellement, reconstruire et agrandir une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de pratiquement toute la maison, hormis sa façade avant, d'une largeur d'un peu plus de 6 m,

- l'élargissement et l'augmentation de la profondeur du garage existant à front de rue afin d'en faire un garage pour deux véhicules,
- la reconstruction d'une maison unifamiliale dont la largeur est augmentée à deux endroits (à 3 m et à 10 m en recul du front de bâtisse) la portant à une largeur de pratiquement 9 m,
- l'aménagement des pièces de vie principales au rez-de-chaussée du bien, de trois chambres avec trois salles de bain au 1 étage et d'une 4ème chambre avec salle de douches, ainsi que d'un grenier dans le terrasson du Mansart,
- la démolition de l'appentis existant en fond de parcelle et la reconstruction d'une nouvelle remise dans l'angle opposé dudit fond de parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 juin 2012 au 18 juin 2012 et que quatre lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les craintes quant à la stabilité des éléments maintenus de la maison et des constructions voisines, le caractère incomplet des plans en matière de plantations et du mur de clôture, l'enclavement du jardin voisin dû à la nouvelle implantation de l'abri de jardin, le gabarit général des extensions qui est excessif, la rupture de la symétrie des deux maisons jumelées, la demande de maintien du jardinet de rocailles artificielles et de la clôture à l'avant du bien, la création de trop nombreuses vues intrusives vers les propriétés voisines depuis l'extension latérale, la modification de la typologie de l'habitation moyenne existante ;

Considérant qu'en matière d'implantation de la construction, l'extension projetée empiète fortement sur la zone de retrait latéral existante – (titre I, art. 3 et art 12 du règlement régional d'urbanisme)) en ce que le garage serait élargi et en ce que la façade latérale se verrait rapprochée de la limite latérale de la parcelle de 1,50 m, à 3 m de la façade avant, et de 1,30 m supplémentaires, à 10 m du front de bâtisse ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelées datant de 1928 ;

Considérant que la largeur totale du bien est portée à pratiquement 9 m en façade arrière et que la largeur de la façade avant atteint 6,16 m ;

Considérant que l'ensemble des deux maisons jumelées est caractérisé, entre autres, par un important retrait latéral planté ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter les élargissements de la bâtisse faisant partie d'un ensemble de deux maisons ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en ce que le projet prévoit l'agrandissement du garage implanté, à l'alignement, en zone de recul;

Considérant que l'agrandissement du garage en largeur et en profondeur est de nature à modifier sensiblement le jardinet avant de la maison jumelée constituant l'un de ses éléments caractéristiques ;

Considérant que la nouvelle largeur dudit garage atteindrait plus de 5 m, pour une largeur de parcelle de moins de 10 m ;

Considérant dès lors que l'impact visuel de cet élément serait démesuré eu égard à son

caractère accessoire de l'habitation ;

Considérant en outre que le projet prévoit de placer des châssis identiques à ceux existants sur la maison jumelle, en PVC ;

Considérant de plus que les plans remis ne mentionnent pas le dessin de la nouvelle porte d'entrée prévue dans le nouveau volume latéral, en retrait de 3 m par rapport au front de bâtisse ;

Considérant qu'il y aurait lieu de davantage mettre en valeur et conserver le bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension, à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage dépasse le profil mitoyen ;

Considérant que l'agrandissement à l'arrière du rez-de-chaussée se limite, en profondeur, à 94 cm en mitoyenneté et à environ 2,10 m au droit du bow-window ;

Considérant que le bow-window est implanté à environ 2,70 m de la limite de mitoyenneté ;

Considérant dès lors que l'extension, en profondeur, du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'extension à l'arrière du 1er étage dépasse entièrement le profil mitoyen ;

Considérant que cette extension est prévue avec un retrait de 2,35 m par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que la profondeur de cette extension atteint 5,30 m, portant la profondeur totale de bâtisse du 1er étage à plus de 15 m ;

Considérant également que la hauteur de ce nouveau volume, au droit de son faîte, atteindrait environ 4 m ;

Considérant dès lors que l'impact visuel de cette extension est excessif ;

Considérant que les deux lucarnes prévues dans le terrasson présentent une hauteur extérieure d'environ 1,40 m et une hauteur totale d'environ 2,10 m ;

Considérant que la largeur desdites lucarnes est de 2,25 m, pour un châssis de moins de 1,50 m ;

Considérant par conséquent qu'elles présentent un encadrement très présent (épaisseur atteignant par endroits 40 cm) ;

Considérant qu'il serait aisé de limiter leur impact visuel, tout en maintenant de bonnes conditions de confort du logement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) en ce que le projet prévoit de démolir l'appentis existant et d'en reconstruire un dans l'angle opposé du fond de parcelle ;

Considérant que cet appentis présentera une superficie d'environ 32 m<sup>2</sup> ;

Considérant que son déplacement nécessite l'abattage de conifères appartenant à l'ensemble paysager de la butte ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 37) en ce que le mur mitoyen n'est pas en maçonnerie pleine ;

Considérant dès lors que les interventions en zones de recul et de retrait latéral sont excessives et que le projet porte atteinte aux qualités architecturales de l'ensemble formé par les deux maisons jumelées ;

Avis défavorable sur le projet tel que présenté.

## **2ème OBJET**

Dossier 15452 – Demande de Monsieur et Madame CLERBAUX-VANDENBROUCK pour transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades, avenue Charles Schaller 22

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 4 juin 2012 au 18 juin 2012. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Les voisins de droite (n° 24) émettent les remarques suivantes :

- prévoir une étanchéité et une isolation thermique entre les 2 propriétés
- assurer une continuité volumétrique d'une maison trois façades et maintenir l'alignement des deux maisons, tant à l'avant qu'à l'arrière
- prévoir des plantations au niveau du mitoyen afin d'atténuer les vis-à-vis
- revoir l'esthétique, couleurs et matériaux du projet
- intégrer la descente d'eau pluviale dans la surépaisseur de la façade pour être en harmonie avec le n° 24
- localiser la cheminée à la hauteur du toit et s'assurer de l'absence de nuisance liée à celle-ci

Les voisins du n° 20, quant à eux, souhaitent de plus que :

- la maison soit implantée à 3 m de la limite mitoyenne afin de respecter les distances imposées au n° 20 en 2005
- le côté gauche du dernier étage (toiture) soit en retrait afin de diminuer l'impact de l'ombre sur le n° 20; la terrasse prévue à droite de la façade avant pourrait être déplacée sur le coin gauche de celle-ci
- choisir des tons et des éléments architecturaux suffisamment significatifs pour recréer l'effet visuel d'un volume R + 1 + T et tenir compte des caractéristiques urbanistiques des constructions environnantes (gabarits R + 1 + T)

Il est également demandé que l'abri de jardin sis en fond de parcelle à 80 cm de la clôture mitoyenne soit enlevé.

MOTIFS : - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art. 4 (profondeur de la construction), art. 5 (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur CLERBAUX, le demandeur

La Commission de concertation a décidé, lors de la séance du vendredi 29 juin 2012, de reporter son avis afin d'examiner un projet alternatif tenant compte des remarques suivantes :

- respecter une zone de retrait latéral de 3 m (excepté une éventuelle structure de type auvent marquant l'entrée)
- réduire l'impact et la massivité de la façade latérale bardée de zinc en envisageant éventuellement d'y implanter la terrasse du 2<sup>e</sup> étage
- améliorer le raccord avec la maison mitoyenne
- réduire l'impact de la surélévation en toiture, par exemple en alignant le niveau de « corniche » avec celui du bâtiment mitoyen.

En date du 12 août, le demandeur a introduit des plans modificatifs visant à répondre aux remarques de la commission de concertation.

La commission de concertation émet l'avis suivant à l'unanimité sur base des plans modifiés :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire un auvent latéral et une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- modifier l'escalier d'entrée
- agrandir le 1<sup>er</sup> étage et construire un 2<sup>ème</sup> étage avec toiture plate et terrasse à l'avant, au niveau des combles de la toiture (en pente) existante
- modifier les circulations intérieures
- modifier les caractéristiques urbanistiques de la construction existante

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 juin 2012 au 18 juin 2012 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'étanchéité et l'isolation thermique entre les 2 propriétés
- la continuité volumétrique d'une maison trois façades et le maintien de l'alignement des deux maisons, tant à l'avant qu'à l'arrière
- la demande de plantations au niveau du mitoyen afin d'atténuer les vis-à-vis
- l'esthétique, couleurs et matériaux du projet
- l'intégration de la descente d'eau pluviale dans la surépaisseur de la façade
- la localisation de la cheminée à la hauteur du toit et l'assurance de l'absence de nuisance liée à celle-ci
- le fait que la maison soit implantée à 3 m de la limite mitoyenne afin de respecter les distances imposées au n° 20 en 2005
- le côté gauche du dernier étage (toiture) soit en retrait afin de diminuer l'impact de l'ombre sur le n° 20 et la terrasse prévue à droite de la façade avant pourrait être déplacée sur le coin

gauche de celle-ci

- des tons et éléments architecturaux suffisamment significatifs pour recréer l'effet visuel d'un volume R + 1 + T et tenir compte des caractéristiques urbanistiques des constructions environnantes (gabarits R + 1 + T)

- l'abri de jardin en fond de parcelle situé à 80 cm de la clôture mitoyenne

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la demande prévoit un auvent latéral du rez-de-chaussée, une rehausse de la façade avant dépassant le niveau de corniche du voisin mitoyen de droite et en ce que le profil de toiture dépasse le profil mitoyen le moins haut (n°20) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que l'escalier d'accès (à la porte d'entrée) existant, implanté à 2,60m de la limite mitoyenne est remplacé par un escalier bordé de bacs à plantes implanté à 2,30m ;

Considérant que l'auvent prévu en zone latérale, surplombant l'escalier de l'entrée, respecte également un recul de 2,30 m sur toute sa longueur ;

Considérant que l'aménagement projeté maintient la perception actuelle de la zone de retrait latéral ;

Considérant dès lors que la modification de l'escalier d'entrée modifie peu la situation existante et que la dérogation liée à l'escalier et l'auvent latéraux est acceptable ;

Considérant que la profondeur de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée est inférieure à celle du bâtiment voisin mitoyen de droite et qu'elle permet la création de pièce de vie spacieuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que, vu la disposition particulière des lieux (villas 3 et 4 façades), la profondeur de bâtisse totale est acceptable (14,40m) et conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'extension du 2ème étage (qui remplace le volume de toiture de la maison existante), s'aligne au 1er étage en largeur et profondeur et s'aligne également à la profondeur de la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que la rehausse des façades est atténuée par la différence de parement entre la 1er (enduit blanc) et le 2ème étage (zinc quartz) et par un élément horizontal débordant ;

Considérant de plus que toiture « mansardée » du bâtiment voisin mitoyen s'apparente plus à un 2ème étage et que le niveau du 2ème étage projeté s'aligne à la hauteur de cette toiture « mansardée » ;

Considérant que la demande prévoit également une terrasse en façade avant du 2ème étage, évitant ainsi une partie du volume projeté ;

Considérant que cette terrasse est réalisée du côté de la zone de retrait latéral et que dès lors, le raccord avec la toiture du bâtiment de droite permet la réalisation d'une étanchéité et isolation adéquate ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à la hauteur de façade est acceptable ;

Considérant qu'en matière de volume de toiture, le niveau de toiture du projet dépasse de plus de 3 m le profil de toiture de l'immeuble voisin de gauche ;

Considérant que ce dépassement est limité à 2 triangles dont la superficie totale est d'environ 2 m<sup>2</sup> ;

Considérant que, compte tenu de la présence d'une zone de retrait latéral, cette dérogation est

minime et acceptable ;

Considérant que cette partie de l'avenue Schaller se compose d'habitations de divers styles architecturaux ;

Considérant que les caractéristiques architecturales du bâtiment transformé s'accordent avec les immeubles voisins ;

Avis favorable.

### **3ème OBJET**

Dossier ENS/15 – Demande de S.A. BELFIUS BANQUE pour placer de nouvelles enseignes (4 parallèles à la façade et 2 "totems"), Boulevard du Souverain de 280 à 282

ZONE : Au PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : placer de nouvelles enseignes (4 parallèles à la façade et 2 "totems")

MOTIFS : dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte)

AUDITION : Néant

Considérant que le bien se situe en zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité restreinte du R.R.U. ;

Considérant qu'il s'agit de placer de nouvelles enseignes (4 parallèles à la façade et 2 "totems") ;

Considérant que les enseignes parallèles à la façade sont conformes au R.R.U., et donc dispensées de permis ;

Considérant que les totems dérogent aux prescriptions du R.R.U. en zone restreinte en ce qu'un seul totem par immeuble est autorisé ;

Considérant que le totem principal mesure 2 m de haut sur 1 m de large ;

Considérant que le second totem est une enseigne sur poteau et mesure 73,4 cm x 73,4 cm ;

Considérant la qualité de présentation des dispositifs ;

Considérant qu'il s'agit du renouvellement d'une situation existante suite au changement de nom de la banque ;

Considérant que la dérogation au R.R.U. est peu importante ;

Avis favorable, pour une durée de 6 ans.

#### **4ème OBJET**

Dossier 15449 – Demande de Monsieur et Madame MOTTARD - ANDRIES pour transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades, drève du Prieuré 7 (report d'avis – voir commission de concertation du 28 juin 2012).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au PPAS n° 26 (A.R. du 02/10/1981) : zone de construction ouverte (zone B)

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis.

MOTIF : Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire).

AUDITION : Néant

En date du jeudi 28 juin 2012, l'AATL-DMS, l'AATL-DU et l'IBGE ont décidé de reporter leur avis (la Commune s'abstenant) et de solliciter l'avis de la commission royale des monuments et sites, considérant que les transformations projetées concernent un monument antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire, présentant des qualités architecturales indéniables et situé dans un site de grande qualité et à proximité de Val Duchesse.

En date du mardi 7 août 2012, la Commission royale des Monuments et sites nous a fait parvenir son avis.

Après avoir pris connaissance de cet avis, la commission de concertation, après un échange de vues et visite sur place, émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de construction ouverte (zone B) du plan particulier d'affectation du sol n° 26 arrêté par arrêté royal du 02 octobre 1981 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un garage trois places majoritairement enterré, à l'avant de la maison et relié à son sous-sol avec réaménagement de la zone de recul en conséquence,
- la création d'une cour anglaise à l'avant de la maison, de sorte à éclairer naturellement une

partie du sous-sol, ainsi qu'un accès latéral entre le sous-sol et le jardin,

- la construction de petites extensions à l'avant et à l'arrière du rez-de-chaussée, de type "bow-window",

- la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage (partiellement en toiture),

- la modification de quelques percements en façade, la création d'une lucarne supplémentaire en toiture avant, l'agrandissement des chiens assis existants, le remplacement des châssis,

- la réalisation d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée de la maison et

- la transformation intérieure de la maison unifamiliale (placement d'un ascenseur, rationalisation des circulations intérieures, aménagement des combles, etc.) ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le bâtiment a été construit en 1928 ;

Considérant que les transformations projetées concernent un bâtiment antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire, présentant des qualités architecturales indéniables et situé dans un site de grande qualité et à proximité de Val Duchesse ;

Considérant dès lors que la commission de concertation, en sa séance du 28 juin 2012, a décidé de solliciter l'avis de la commission royale des monuments et sites ;

Considérant que, dans son avis du 7 août 2012, la commission royale des monuments et sites ne souscrit pas à la mise en œuvre du projet à ce stade et qu'elle recommande de réaliser une petite étude historique et archéologique afin de documenter le bâti existant et de vérifier la présence éventuelle d'éléments présentant un intérêt patrimonial ;

Considérant qu'elle estime que l'aménagement d'une trémie d'accès au nouveau garage doit être revu en raison de son impact défavorable sur le jardin ;

Considérant que contrairement à ce qui est supposé par la CRMS, le bâtiment date de 1928 et non de l'époque de la construction de Val Duchesse ;

Considérant dès lors qu'il n'existe pas de risque de supprimer des témoins significatifs de l'histoire de Val Duchesse et de ses abords immédiats ;

Considérant que lors de son urbanisation, le terrain a été fortement remanié ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les extensions du rez-de-chaussée ainsi que les réaménagements internes permettent de créer des espaces de vie plus spacieux, confortables et lumineux ;

Considérant que les nouveaux châssis, en bois peint en gris, respectent les divisions existantes et suppriment leurs croisillons, de sorte à augmenter l'apport de lumière naturelle du logement unifamilial ;

Considérant que des encadrements de baies, identiques à ceux existants, seront créés autour des nouveaux percements prévus en façade ;

Considérant que l'agrandissement des lucarnes existantes sera réalisé dans le respect du style architectural du bâtiment ;

Considérant que le nouveau chien assis prévu au-dessus de la baie vitrée cintrée du rez-de-chaussée, en toiture avant, sera identique à celui existant au-dessus de la porte d'accès secondaire à la maison ;

Considérant néanmoins que l'auvent sollicité au-dessus de la porte d'entrée de la maison et le bow-window projeté en façade avant surcharge et dénature la composition de cette façades ;

Considérant dès lors que, moyennant suppression de l'auvent et du bow-window (avec maintien de la baie existante) en façade avant, les transformations extérieures du bien respectent l'expression architecturale d'origine du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le garage sollicité est majoritairement enterré, dans le talus existant et implanté fortement en recul de la voirie de sorte à limiter son impact depuis l'espace public ;

Considérant que la cour anglaise sollicitée n'aura aucun impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant toutefois qu'une importante aire de manœuvre minéralisée est prévue devant ledit garage ;

Considérant que cette minéralisation accentue défavorablement l'impact du projet sur le jardin avant du bien ;

Considérant en outre que la largeur intérieure utile du garage partiellement enterré est portée à 6,50 m ;

Considérant dès lors que la largeur extérieure totale dudit garage atteint pratiquement 9 m ;

Considérant que cette intervention serait particulièrement disproportionnée au niveau paysager, car elle entraînerait une coupure dans le jardin, inesthétique et peu valorisante pour la maison et ses abords ;

Considérant néanmoins que les travaux sont entièrement prévus dans la zone de bâtisse, telle que définie dans le plan particulier d'affectation du sol n° 26 ;

Considérant que la demande est conforme, tant aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, qu'à celles du plan particulier d'affectation du sol ;

Avis favorable à condition de :

- supprimer l'auvent et le bow-window (avec maintien de la baie existante) en façade avant
- limiter la zone de manœuvre minérale au strict minimum nécessaire,
- diminuer la largeur extérieure du garage au profit d'une zone plantée en bordure du chemin d'accès de manière à améliorer l'intégration paysagère de cette construction.
- ne pas modifier la largeur du talus situé entre la limite mitoyenne et le chemin d'accès

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.